

Ziegelstrasse

A Andritz

Wohnvorteile von A - Z

provisionsfreier Verkauf



graz point immobilien
0316 | 810 820
www.grazpoint.at

A - Ambiente: stilvolle 2-4 Zimmerwohnungen auf 1 oder 2 Ebenen mit Gärten und großzügigen Terrassen mit Blick über die Grazer Hügellandschaft
Z - Zeitgemäß: moderne, lichtdurchflutete Grundrisse, die sich nach Süden und Westen der Natur öffnen

EXCLUSIVES WOHNEN
HEIMBAU Ges.m.b.H.

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8

Ansichten von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



1 Wohnanlage ^ZA

- 1** Nahversorgung, täglicher Bedarf
- 2** Kindergarten
- 3** Öffentl. Kinderspielplatz
- 4** Schule
- 5** Zahnarzt
- 6** praktischer Arzt
- 7** Tankstelle
- 8** Frisör
- 9** Bank
- 10** Kirche
- 11** Stukitzbad
- 12** Tennisplatz
- 13** Post
- 14** Bezirksamt
- 15** Polizei
- 16** Apotheke

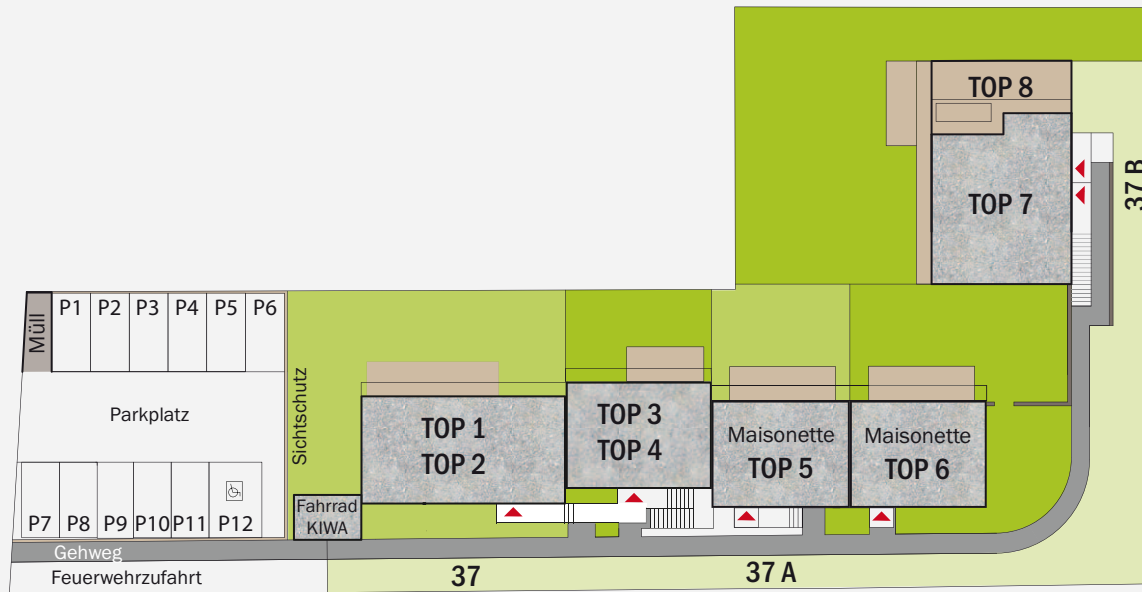


Die Wohnanlage in der Ziegelstrasse zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus.

Die Entfernung zum Ortszentrum Andritz mit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinien 4 u. 5 beträgt lediglich ca. 700 m.

Die nächste Bushaltestelle der Linie 52 (HS Viktor Zackweg) befindet sich praktisch vor der Haustüre. Alternativ führen geruhsame, Radwege der Mur und dem Andritzbach entlang in die Innenstadt.

Vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, z.B. ein öffentlicher Kinderspielplatz (3) mit Fußballfeld und Volleyballplatz. Neben dem Stukitzbad, Reitstall, Tennisplätzen und Golfanlage, laden die weitläufigen Spazier-, Wander- und Laufwege des Naherholungsgebietes Rosenberg / Platte zu sportlichen Ausgleichsaktivitäten fernab der Alltagsbelastungen ein.



Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 2.000 m² auf und wird durch eine Zufahrt von der Ziegelstraße erschlossen.

12 PKW-Abstellplätze sind direkt bei der Einfahrt angeordnet. Die Wohnungen sind durch einen Fußweg erschlossen, der anschließende Feuerwehrestreifen ermöglicht eine beschränkte Zufahrt für Ladetätigkeiten.

Top 1, 3, 5, 6 & 7 verfügen über befestigte Terrassen und Gartenanteile.

Top 5 & 6 sind als Maisonetten ausgeführt und weisen zusätzlich Balkone im 1. OG auf.

Top 2, 4 & 8 befinden sich im 1. OG und sind mit einem südwestseitigem Balkon bzw. einer großzügigen Dachterrasse ausgestattet.

NORDEN

0 5 10 15 20 m M 1:500

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8

Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

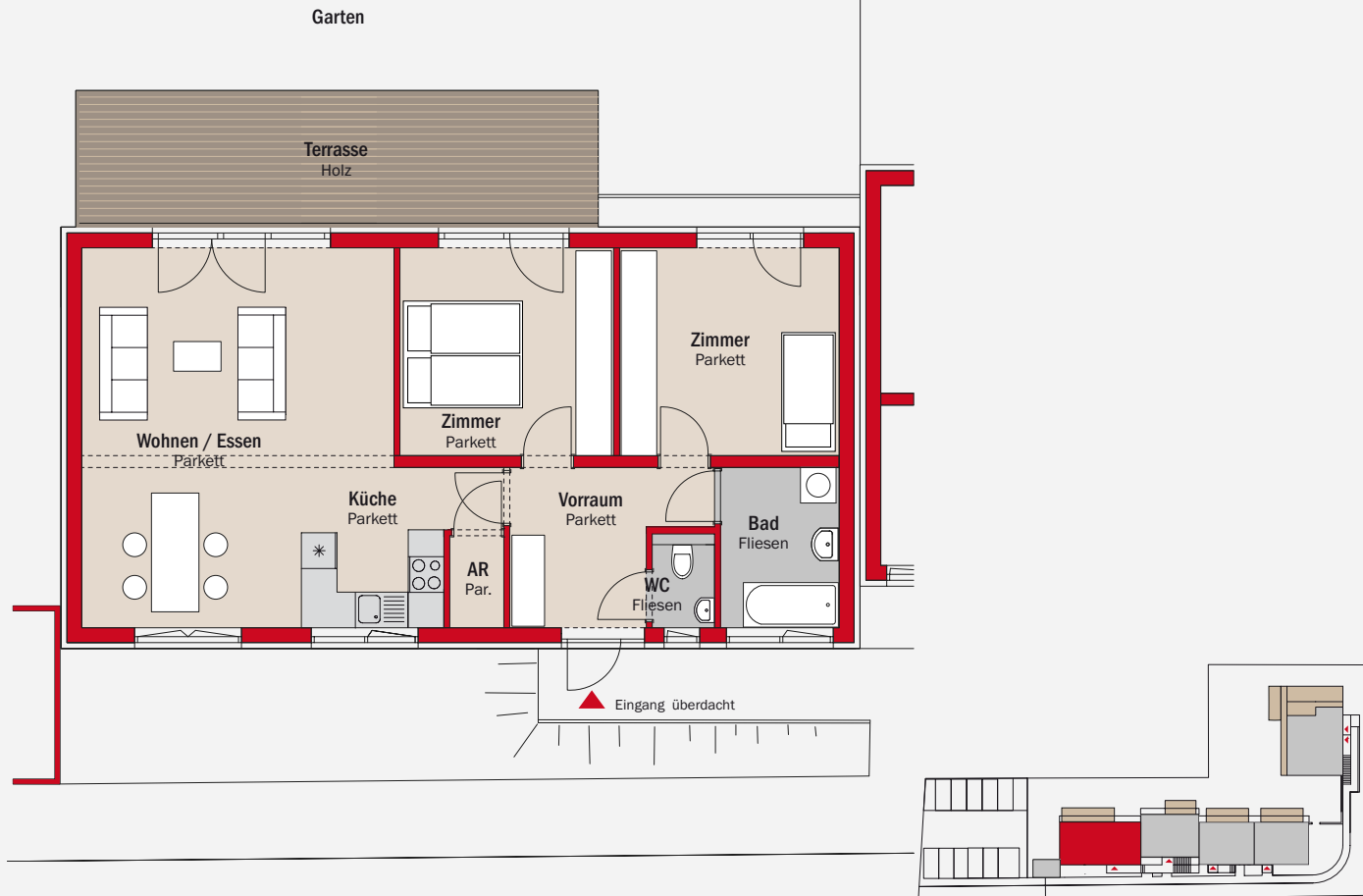


TOP	Geschoss	Nutzfläche m ²	Terrasse/ Balkon m ²	Gartenanteil m ²	Kaufpreis € *
1	EG	78,19 m ²	20,24 m ²	135 m ²	verkauft
2	OG	78,19 m ²	20,24 m ²	—	verkauft
3	EG	54,83 m ²	11,50 m ²	46 m ²	€ 143.000
4	OG	54,83 m ²	11,25 m ²	—	verkauft
5	Maisonette	98,27 m ²	30,82 m ²	53 m ²	€ 250.000
6	Maisonette	97,03 m ²	31,28 m ²	146 m ²	€ 253.000
7	EG	108,95 m ²	25,95 m ²	282 m ²	€ 279.000
8	OG	85,93 m ²	26,68 m ²	—	verkauft

* inklusive eines Parkplatzes im Freien und einem Kellerabteil
 zzgl. Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer | 1,5% Vertrags- und Treuhandabwicklung (zzgl. Ust.) | 1,0 % Grundbucheintragung
 zusätzlicher Parkplatz: € 4.700
 zusätzliche Parkplatzüberdachung: € 3.000

TOP

1 2 3 4 5 6 7 8



EG

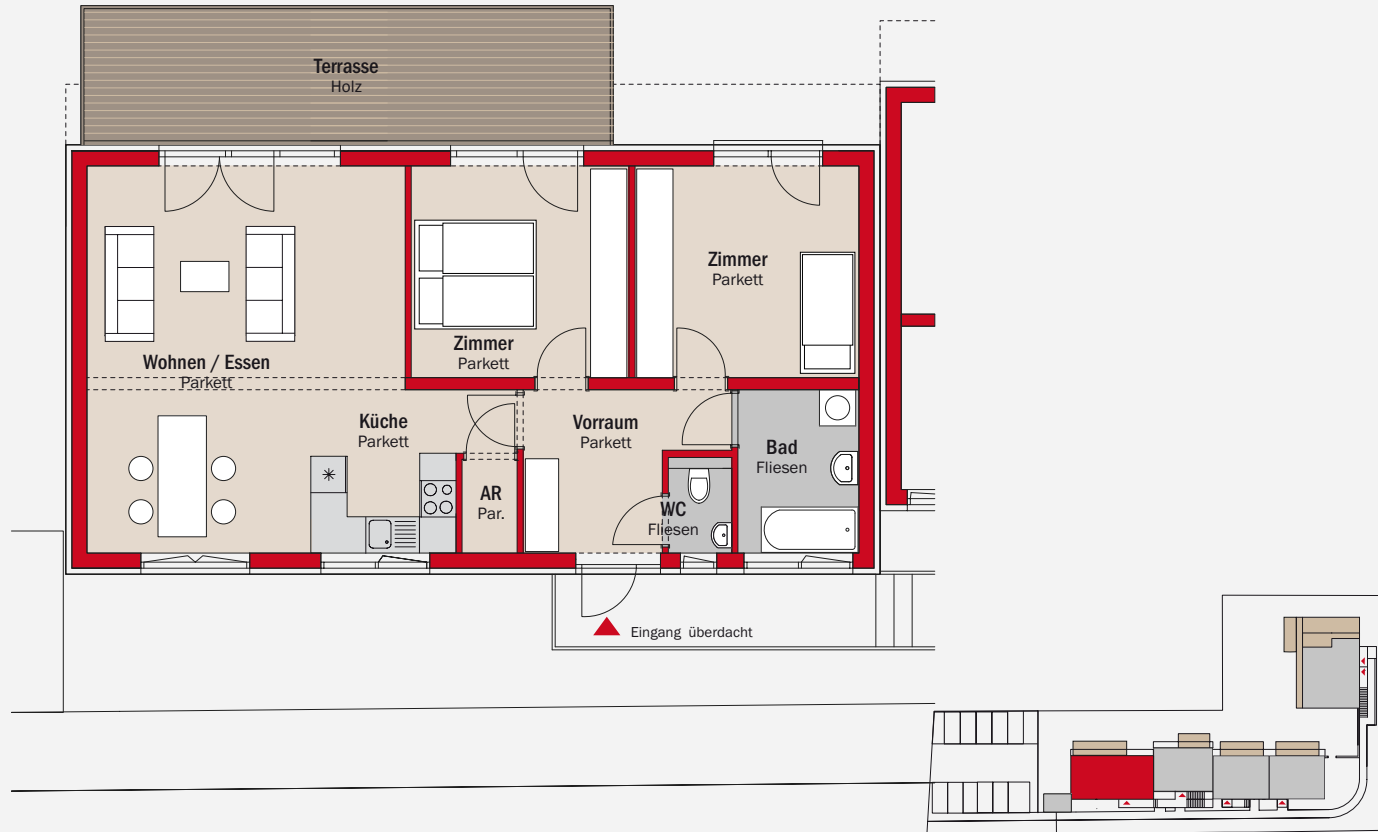
Wohnen / Essen	27,95 m ²
Küche	9,05 m ²
Zimmer 1	12,60 m ²
Zimmer 2	12,95 m ²
Bad	5,40 m ²
WC	1,47 m ²
Vorraum	7,36 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Terrasse	20,24 m²
Gartenanteil	ca. 135 m²
Kellerabteil	
1 Parkplatz	

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



OG

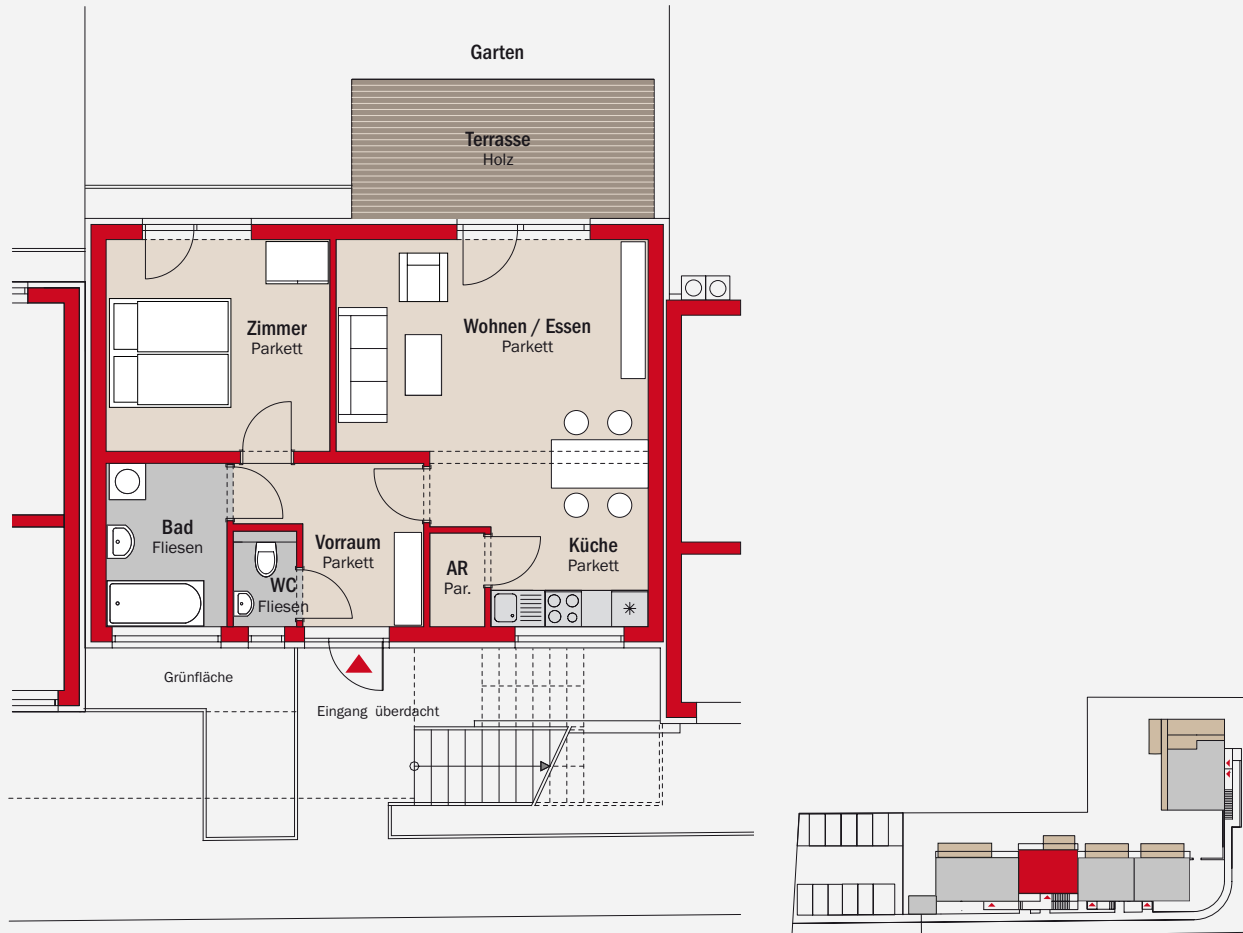
Wohnen / Essen	27,95 m ²
Küche	9,05 m ²
Zimmer 1	12,60 m ²
Zimmer 2	12,95 m ²
Bad	5,40 m ²
WC	1,47 m ²
Vorraum	7,36 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Terrasse	20,24 m ²
Kellerabteil 1 Parkplatz	

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



EG

Wohnen / Essen	22,57 m ²
Küche	4,29 m ²
Zimmer	12,95 m ²
Bad	5,40 m ²
WC	1,66 m ²
Vorraum	6,55 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Terrasse	11,50 m²
Gartenanteil	ca. 46 m²

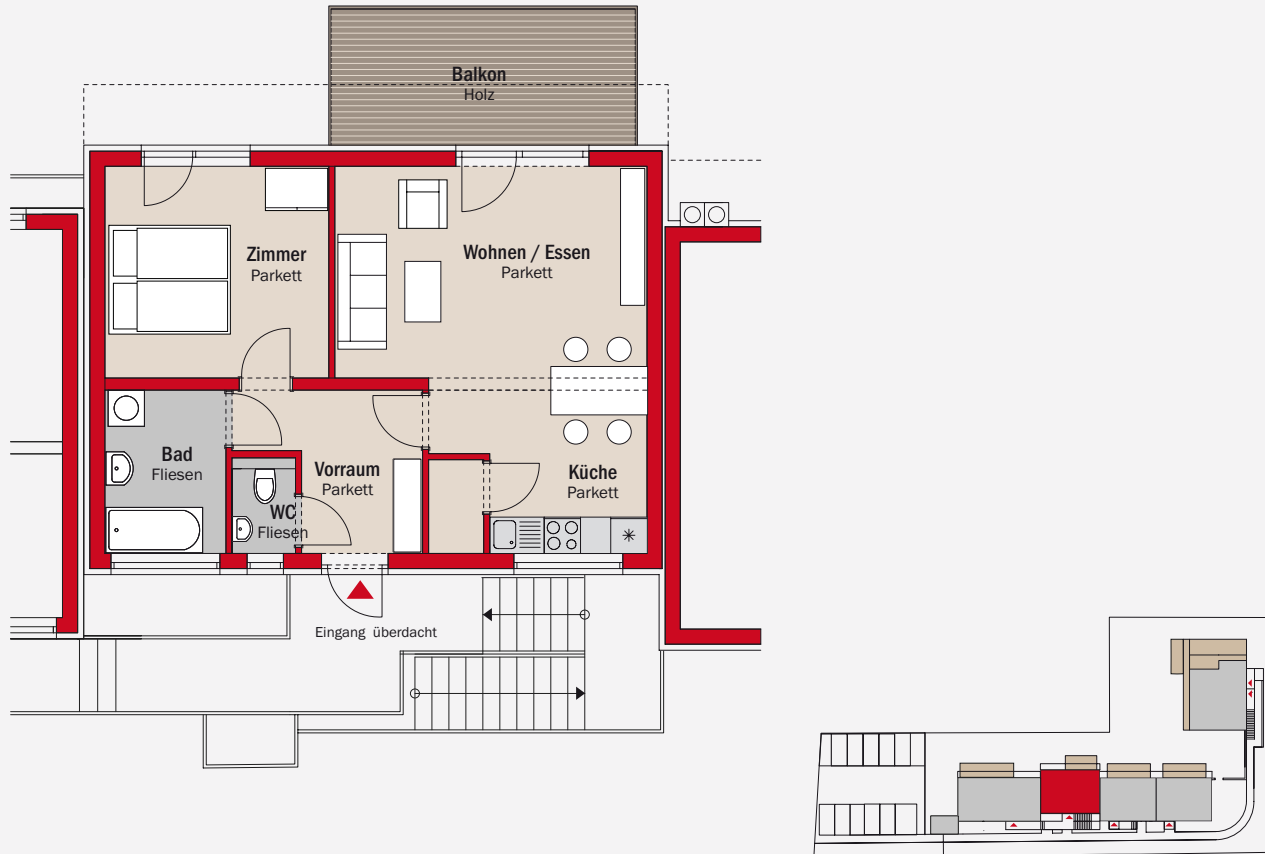
Kellerabteil
1 Parkplatz

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



OG

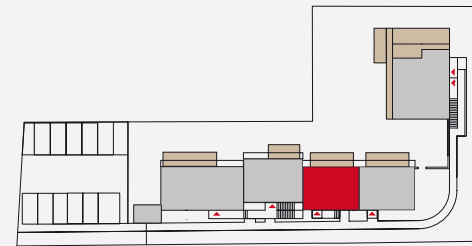
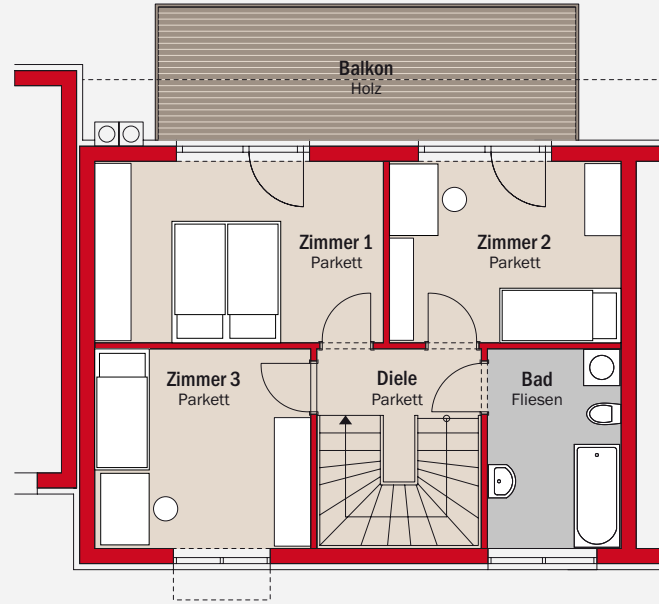
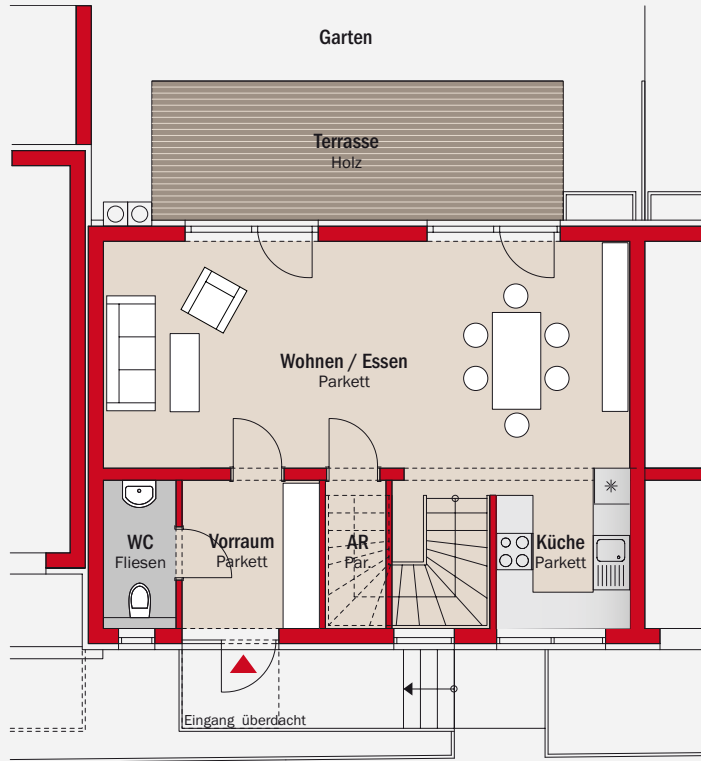
Wohnen / Essen	22,57 m ²
Küche	4,29 m ²
Zimmer	12,95 m ²
Bad	5,40 m ²
WC	1,66 m ²
Vorraum	6,55 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Balkon	19,22 m²
Kellerabteil	1 Parkplatz

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



EG

Wohnen / Essen / Küche	39,46 m ²
WC	2,94 m ²
Vorraum	5,56 m ²
Abstellraum	2,45 m ²

OG

Zimmer 1	14,31 m ²
Zimmer 2	11,49 m ²
Zimmer 3	11,78 m ²
Bad	7,29 m ²
Diele	2,99 m ²

Terrasse	15,64 m ²
Balkon	15,18 m ²
Gartenanteil	ca. 53 m ²

Kellerabteil
1 Parkplatz

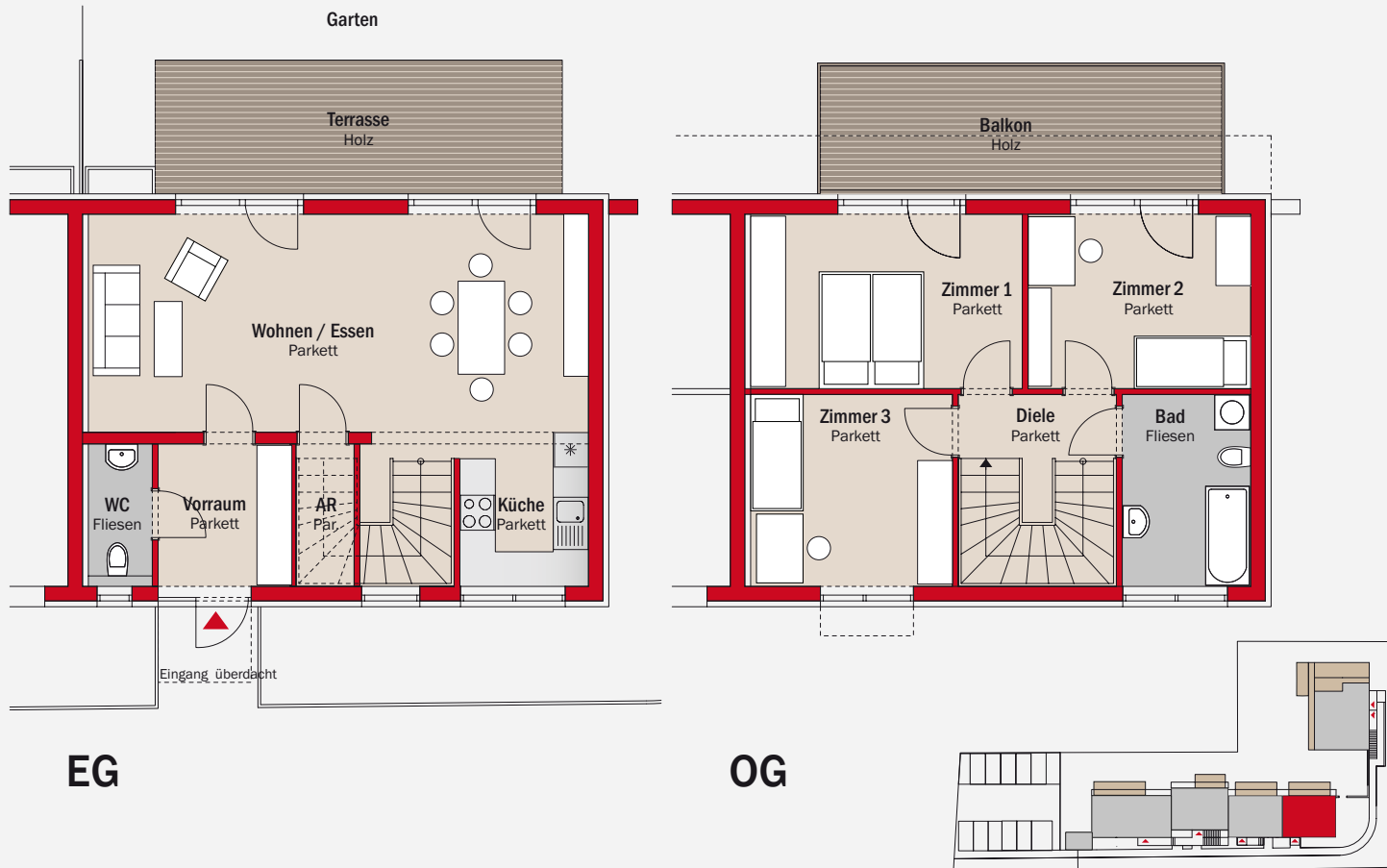
NORDEN

0 1 2 3 4 5 m

M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



EG

Wohnen / Essen / Küche	39,09 m ²
WC	2,70 m ²
Vorraum	5,56 m ²
Abstellraum	2,45 m ²

OG

Zimmer 1	14,01 m ²
Zimmer 2	11,49 m ²
Zimmer 3	11,45 m ²
Bad	7,29 m ²
Diele	2,99 m ²
Terrasse	16,10 m ²
Balkon	15,18 m ²
Gartenanteil	ca. 146 m ²

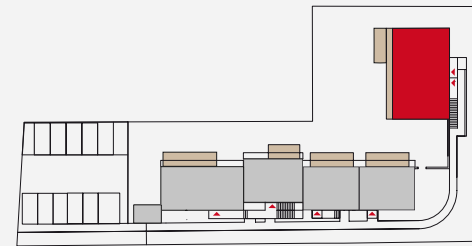
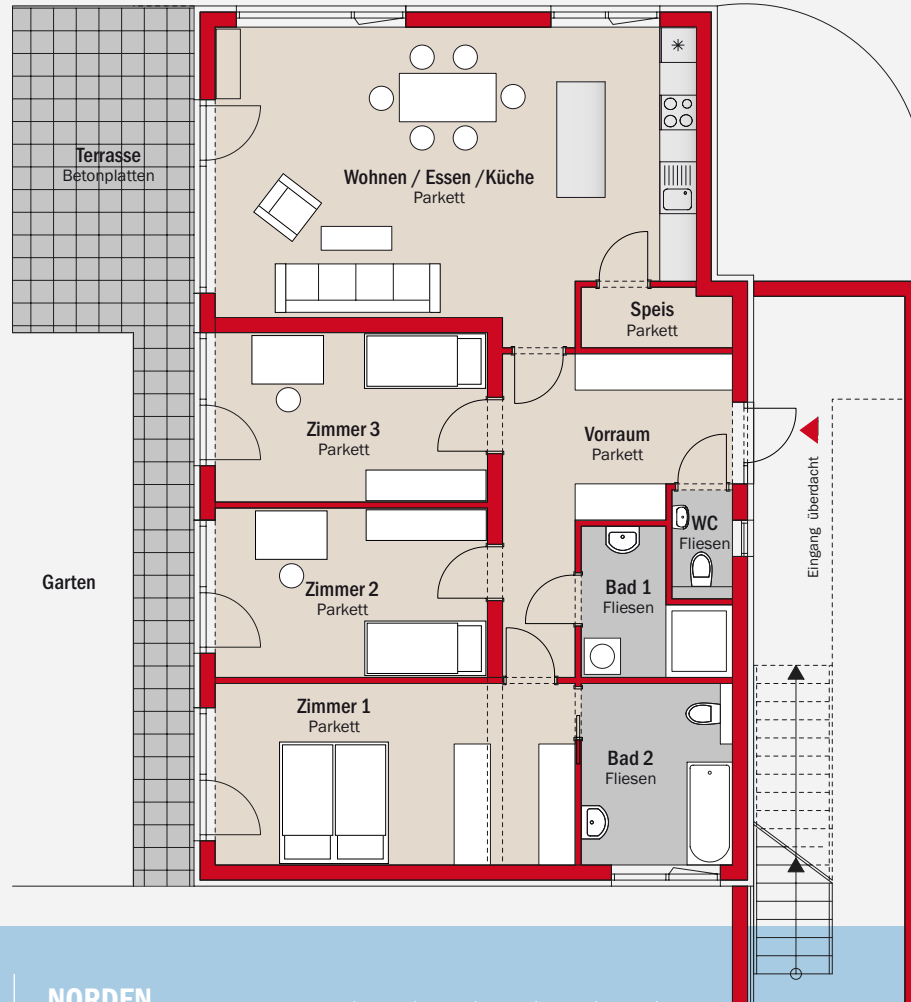
Kellerabteil
1 Parkplatz

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



EG

Wohnen / Essen / Küche	37,56 m ²
Zimmer 1	17,85 m ²
Zimmer 2	12,60 m ²
Zimmer 3	12,60 m ²
Bad 1	4,82 m ²
Bad 2	7,50 m ²
WC	1,60 m ²
Vorraum	12,01 m ²
Vorratsraum	2,41 m ²
Terrasse	25,95 m²
Gartenanteil	ca. 282 m²

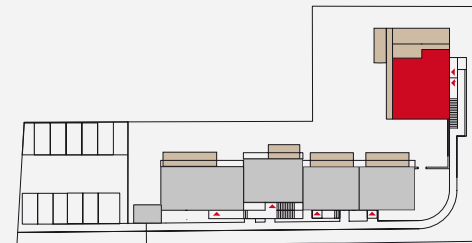
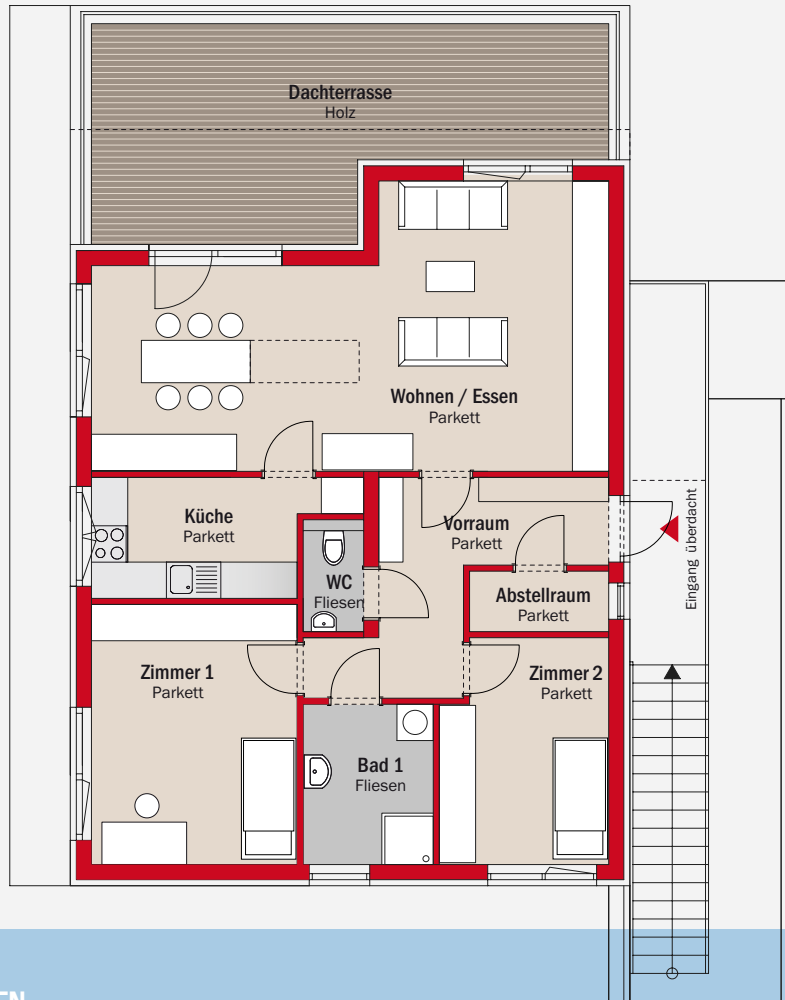
Kellerabteil
1 Parkplatz

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8



OG

Wohnen / Essen	34,58 m ²
Küche	7,46 m ²
Zimmer 1	14,62 m ²
Zimmer 2	9,95 m ²
Bad	5,70 m ²
WC	1,67 m ²
Vorraum	9,65 m ²
Abstellraum	2,30 m ²
Dachterrasse	26,68 m ²
Kellerabteil	
1 Parkplatz	

NORDEN

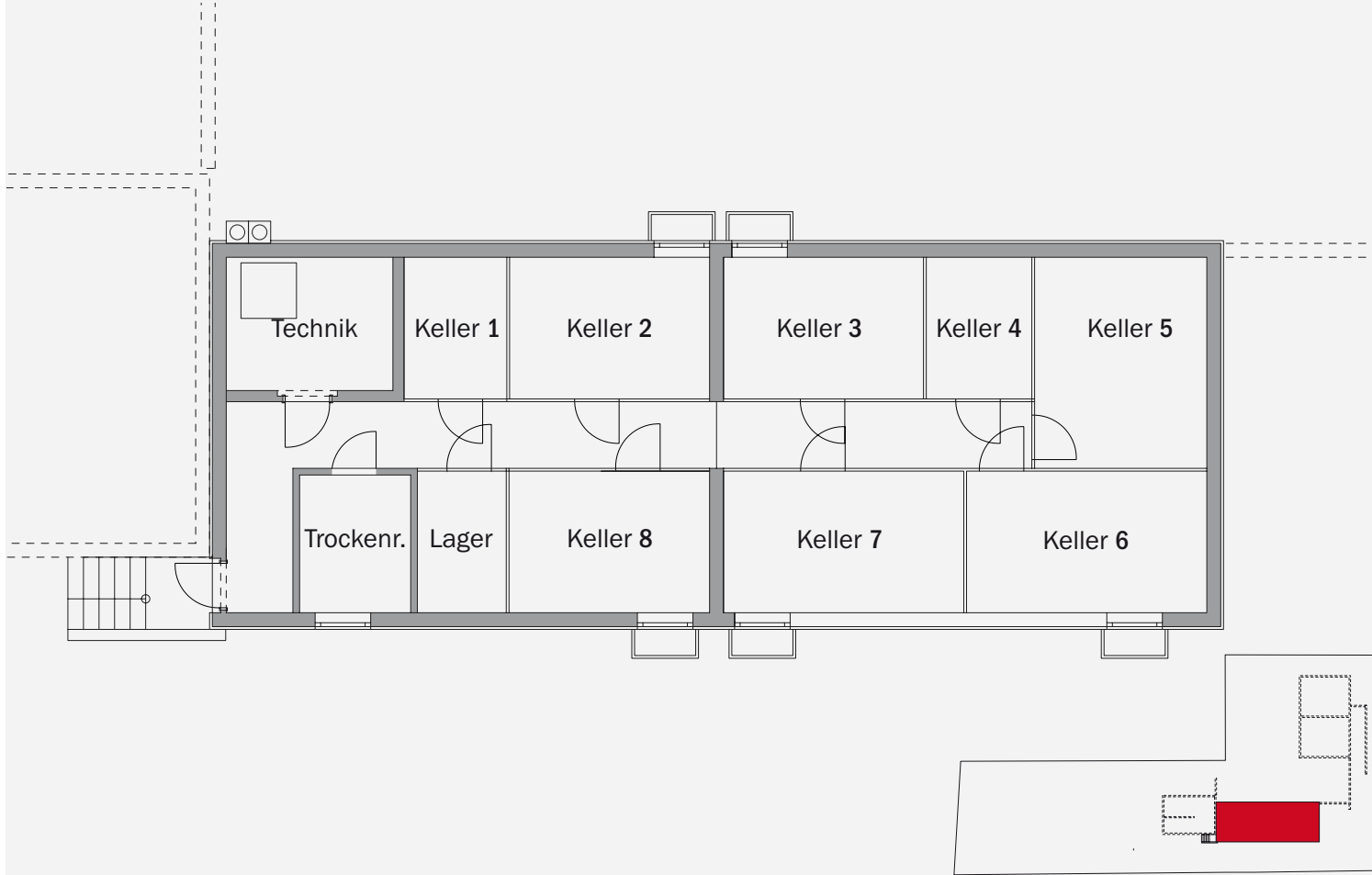
0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8

Die jeder Wohnung zugeordneten Kellerabteile sind versperrbar und durch Lattenroste von einander getrennt.

Den Bewohnern steht ein gemeinschaftliches Lager und ein Trockenraum zur Verfügung.



- Keller 1 4,72 m²
- Keller 2 9,18 m²
- Keller 3 9,18 m²
- Keller 4 4,84 m²
- Keller 5 11,78 m²
- Keller 6 11,03 m²
- Keller 7 11,03 m²
- Keller 8 9,21 m²

NORDEN

0 1 2 3 4 5 m M 1:125

T
O
P

1 2 3 4 5 6 7 8

Baubeschreibung**Fundamentierung**

Stahlbetonfundamentplatte, integrierte Einzelfundamente unter Säulen, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern; gemäß statischer Erfordernis.

Kellermauerwerk

D = ca. 25 cm für Außenwände und tragende Innenwände schalrein, Säulen und Unterzüge gemäß statischem Erfordernis.

Außenisolierung Kellermauerwerk

Außenisolierung mit Wärmedämmung des gesamten Kellermauerwerkes bzw. WU-Beton.

Geschoßdecken

D = ca. 22 cm, über Kellergeschoß, lt. statischer Erfordernis.

D = ca. 18-22 cm, über Erdgeschoß bis letztes Obergeschoß, lt. statischer Erfordernis.

Wärmedämmung bei Decke gegen Außen (Dach) sowie im Bereich der Dachterrassen (gemäß OIB Richtlinien).

Trittschalldämmung über KG, EG sowie 1.OG TDP 30/25 mm bzw. TDPT 25/25 mm, Beschüttung, schwimmender Estrich.

Außenmauerwerk

25 cm Hochlochziegel mit min. 14 cm Vollwärmeschutz. Betonbauteile oder Fertigteile außenseitig ebenfalls mit min. 14 cm Vollwärmeschutz gedämmt (gemäß OIB Richtlinien). Farbgebung gemäß Absprache mit Baubehörde und dem Architekten.

Wohnungstrennwände

Schallschutzziegel D = 25 cm bzw. Mantelbetonwände d = 25 cm mit 7 cm Trockenbau Vorsatzschale oder in Trockenbauweise.

Zwischenwände

D = 10 cm, Leichtbauwände in Trockenbauweise, einfach beplankt, mit min. 5cm Dämmeinlage aus Mineralwolle.

Treppenanlagen

Haupttreppen, Podeste und Laubengänge:

in Stahlbeton, Oberfläche Beton geglättet oder verrieben, schalltechnisch getrennt von den Auflageplatten und Wänden.

Dachkonstruktion

Flachdach gedämmt, mit innen- bzw. außen liegender Entwässerung und Notüberlauf.

Dacheindeckung

Bitumen- oder Foliendach mit Bekiesung

Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Regenrohre, Attikaverblechungen aus verzinktem, beschichtetem Blech.

Fenster- und Außentüren

Dreh-Kipp- und fixverglaste Kunststoffrahmenkonstruktionselemente als Fenster/-türen ohne Blindstöcke, Farbe weiß, Verglasung als 2 Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung U-Wert 1,1 W/m²K (Gesamt U-Wert Fenster = 1,4 W/m²K, dB-Wert = 35 dB)

Beschläge in eloxierter Ausführung, Fensterbänke innen Werzalit (Farbe weiß), Außenfensterbänke System BUG oder gleichwertiges.

Sonnenschutz

Alle Wohnungen erhalten Außenjalousien mit Endlosgetriebe, Farbe nach Wahl des Architekten.

Heizungsanlage

Außentemperaturabhängige Gaszentralheizung oder Fernwärme als Radiatorenheizung, Heizkörper: weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen, Größe lt. Wärmebedarfsberechnung. Auf Sonderwunsch ist auch eine Ausführung als Fußbodenheizung möglich.

Die Möglichkeit zur Aufstellung eines Festbrennstoffkessels zur Notbeheizung sämtlicher Wohnungen wird zentral im Heizraum vorgesehen, Lagerraum für feste Brennstoffe.

Entlüftung Küchen- und Naßeinheiten

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch über Dach, mittels eigenem Schalter bzw. gekoppelt mit Lichtschalter entlüftet.

Terrassen, Balkone

In Stahlbeton thermisch getrennt an der Fassade vorgesetzt (keine Kältebrücken), Geländerkonstruktion bestehend aus verzinkten Formrohren mit Geländer aus farbigen Platten, Füllstäben, Lochblech bzw. Lärchenstreben.

WC

- 1 WC, wandhängend, mit Flachspüler weiß, mit Wandeinbauspülkasten.
- 1 Handwaschbecken, weiß, Größe: ca. 45 x 31 cm, mit Kaltwasseranschluss verchromt.

Bad

- 1 Waschtisch, weiß, Größe: ca. 60 x 46,5 cm, mit Einhandmischer verchromt.
- 1 Einbadewanne weiß, Einhandmischer mit Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt, Brausegarnitur mit Haltestange.
- 1 Speicher für 120 l.
- 1 Anschluss für Waschmaschine.
- optional Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung gegen Aufpreis.

Alle Badeeinheiten sind so konzipiert, das alternativ zur Badewanne der Einbau einer Dusche möglich ist.

Küchen

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler, Untertischboiler.

Schwachstrominstallationen

Klingel- und Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner in jeder Diele oder im Vorraum; Telefonauslassdose und Sicherungskasten in jeder Diele/Vorraum oder Wohnzimmer; Klingel- und Lichttaster für Treppenhauslicht neben jeder Eingangstüre; Anschluß Radio/TV, Telekabel vorgesehen.

Anzahl und Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe sind in der detaillierten Ausstattungsbeschreibung aufgeführt.

TÜREN:**Wohnungseingangstüren mit Glasseitenteil**

Laubengangtüre - Holzstock mit Türblatt, weiß beschichtet, Stocklichte 85/200 cm, mit Türspion. einbruchhemmend WK2, Klimaklasse c+d+e

Zimmertüren

Holzzargen, Türblatt weiß, Stocklichte 80/200 cm

Bad-, WC-Türen

analog Zimmertüren jedoch mit WC-Beschlag

Objekteingangsschlüssel

sperrt:Hauseingangstür, Brieffach, Kellerabteil sowie Fahrrad-Kiwaraum, Trockenraum, Technikraum.

BÖDEN, OBERFLÄCHEN:**Diele, Vorraum und Abstellraum**

Fertigparkett 13 mm oder Klebeparkett 8 mm (englischer Verband), wahlweise Esche bzw. Eiche, Sockelleiste passend bzw. Fliesenbelag in den Standardfarben, 20 x 20 cm bzw. gleichwertiges.

Bad, WC bzw. Bad/WC

Bodenfliese: Standardfarben, 20 x 20 cm bzw. gleichwertiges.

Wandfliese: Standardfarben, bis Türstockoberkante verflies: 20 x 20 cm bzw. gleichwertiges.

Küche/Kochnische

Fertigparkett 13 mm oder Klebeparkett 8 mm (englischer Verband), wahlweise Esche bzw. Eiche, Sockelleiste passend bzw. Fliesenbelag in den Standardfarben, 20 x 20 cm bzw. gleichwertiges.

Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer

Fertigparkett 13 mm oder Klebeparkett 8 mm (englischer Verband), wahlweise Esche bzw. Eiche, Sockelleiste passend

Balkone

Holzrost, Lärche natur – oder verflies mit Feinsteinzeugplatten oder Fliesen – frostsichere Ausführung inkl. Tropfnase.

Terrassen im EG

Betonplatten in Sandbett verlegt.

Terrasse TOP 8

Holzrost, Lärche natur auf Sylomerlager auf Foliendach.

Es ist jedem Wohnungskäufer möglich individuelle Änderungswünsche wie z.B.: für Raumaufteilung, Zwischenwände, etc. durchzuführen, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten.

Termin für Umplanungen: Mitteilung und Umplanung bis spätestens am Tage der Vertragsunterzeichnung.
Eine erste Umplanung beim Architekten ist im Verkaufspreis enthalten.

Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungskäufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Sie sind vom Bauträger und Architekten freizugeben.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Bauträgers nur dann übernommen wird, wenn ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten mit der Ausführung der Sonderwünsche betraut werden und diese auch über den Bauträger abgerechnet werden.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 5% beiderseits toleriert.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995, (Stmk. BG95), den dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden Ö-Normen.

Bauträger	Heim-Bau Gesellschaft m. b. H. Triesterstraße 432 8055 Graz
Planer	architekturbüro archx arch. dipl.ing. fekonja steinwender Raimundgasse 10 8010 Graz
Verkauf	grazpoint immobilien Fuchs & Mag. Assmann OEG Schumanngasse 26, 8010 Graz T 0316 / 810 820, www.grazpoint.at
Treuhänder	Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner Zimmerplatzgasse 13 8010 Graz
Sachverständiger f. Baufortschrittmeldung lt. BTVG	DI Fritz Müller Weinholdstraße 14 8010 Graz



EXCLUSIVESWOHNEN
HEIMBAU Ges.m.b.h.

